

REF. INÍCIASE EL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DEL TERRENO UBICADO EN AV. VICENTE PÉREZ ROSALES N°610, COMUNA DE LLANQUIHUE, EN EL MARCO DE LA LEY N°21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, ARTÍCULO CUARTO, CAPÍTULO I, PÁRRAFO 2.
PUERTO MONTT, 25 OCT. 2024

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1867

VISTOS:

La Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de Administración del Estado; La Ley N°16.391, de 1965, que Crea al Ministerio de Vivienda y Urbanismo; el D.L 1305, de 1975 que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el D.S. 397 (V y U), de 1976, que aprueba el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el D.F.L. N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.S. N°47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional; la Ley N°19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el D.S. N° 18 (V. y U.) de fecha 6 de mayo de 2022, que me designa como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, de la Región de Los Lagos; la Resolución Exenta N°1.379, de fecha 4 de noviembre de 2021 SEREMI MINVU, que deja sin efecto a la Resolución Exenta N°581, de fecha 26 de marzo de 2020 de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica y actualiza el funcionamiento respecto de la documentación recibida y despachada desde este órgano y la atención presencial a la ciudadanía durante la alerta sanitaria; y la Resolución N°7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón, y,

CONSIDERANDO:

- 1) Que, la demanda habitacional proyectada en Chile al 2022, según estimaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a partir de datos del Censo 2017 y de familias viviendo en asentamientos precarios, que hoy llegan a cerca de 80.000 familias, asciende a cerca de 650.000 hogares. En dicho contexto, la región de Los Lagos presenta un porcentaje, dentro del déficit habitacional, del 3,67%, ocupando el 7° lugar nacional. Tal cifra es clara, en mostrar que estamos ante una crisis de vivienda afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento de los asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello el acceso desigual a los bienes y servicios públicos urbanos relevantes.
- 2) Que, la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, publicada en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y aprobó un Plan de Emergencia Habitacional por 5 años que permite al MINVU a través de sus SEREMIS, realizar gestión de suelo y Habilitación Normativa de Terrenos, planificación urbana y local que promueva la integración e inclusión social y urbana, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados, todo lo cual apunta a incorporar herramientas normativas y de gestión que permitan mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades, o los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la construcción de viviendas de interés público y lograr un adecuado desarrollo de éstas a lo largo del país, como asimismo contribuir a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente.

- 3) Que, el MINVU, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del Programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, o los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la construcción de viviendas de interés público y con el propósito de establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional, utilizará para ello el mecanismo mencionado, dando cumplimiento a lo dispuesto en el PÁRRAFO 2º, CAPÍTULO I del artículo 3 de la citada Ley N°21.450.
- 4) Que, la Habilitación Normativa de Terrenos, en adelante "HNT", debe realizarse en predios de propiedad del SERVIU o de otro Órgano que integre la Administración del Estado, o en terrenos donde exista una promesa de compraventa a favor de SERVIU, o en terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado sobre los cuales exista una promesa de compraventa, según el artículo 3, PÁRRAFO 2º, CAPÍTULO I del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450.
- 5) Que, el artículo 4, PÁRRAFO 2º, CAPÍTULO I, del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450, señala que corresponderá a las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, de oficio o a solicitud del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o del órgano o servicio público propietario del predio.
- 6) Que, el artículo 9, PÁRRAFO 2º, CAPÍTULO I, Artículo Cuarto de la Ley N°21.450, señala que, la publicación de la resolución que apruebe las normas urbanísticas especiales no involucra la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación territorial vigente, sino la disposición de normas urbanísticas especiales aplicables exclusivamente para la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o el que lo reemplace.
- 7) Que, por tanto, el objetivo que se pretende alcanzar con la aplicación del PÁRRAFO 2º, CAPÍTULO I, del Artículo 4 de la Ley N°21.450, es proponer normas urbanísticas especiales para el terreno, **Lote 4**, ubicado en **Av. Vicente Pérez Rosales N°610, Rol SII 349-18, comuna de Llanquihue** para la construcción del proyecto habitacional, "**Vicente Pérez Rosales**", que permita la superación del déficit habitacional de las familias vulnerables beneficiadas con el proyecto, permitiendo la integración de estas en la ciudad y a través de un proyecto que tenga una adecuada relación con el entorno urbano, en un sector que no presenta dificultades técnicas para el desarrollo de proyectos, tales como obras extraordinarias de urbanización o mitigación de riesgos.
- 8) Que, el **Oficio N°3335/41/04, de fecha 11.06.2024**, de la I. Municipalidad de Llanquihue, solicitó la aplicación de la LISU, en el terreno, Lote 4, ubicado en la **Av. Vicente Pérez Rosales N°610, Rol SII 349-18, de la comuna de Llanquihue**, en adelante Proyecto "**Vicente Pérez Rosales**", y entregó antecedentes que aportaron a la elaboración de documentos para dar inicio al proceso de HNT.
- 9) Que, la justificación que determina la HNT, para el **terreno Lote 4, comuna de Llanquihue**, se fundamenta en que, actualmente **este terreno es de propiedad de la I. Municipalidad de Llanquihue**, según consta en la inscripción de fojas 720V., N°1009 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Puerto Varas, del año 2002, el Lote 4 tiene su origen en la subdivisión del Lote 1, de lo cual da cuenta la anotación marginal y los documentos archivados bajo los números 457, 458 y 459 del Registro de Propiedad del CBR de Puerto Varas del año 2023, y se ubica en la **Zona I**, establecida en el Plan Regulador Comunal de Llanquihue (PRC) **promulgado mediante Decreto N°11 de fecha 20.01.1988, publicado en el Diario Oficial el 04.03.1988**, la cual, no permite el uso de suelo Residencial, prohibiéndolo; no establece la norma de Densidad Bruta; establece una altura máxima de edificación de 12m, la cual es insuficiente para la cabida proyectada; no establece la norma urbanística de Distanciamiento; establece la norma de antejardín de 5m, siendo restrictiva para el proyecto de cabida; y las rasantes establecidas no se ajustan a la normativa vigente para la región, lo que en el conjunto de las normas urbanísticas citadas, impide el desarrollo de Viviendas de Interés Público.
- 10) Que, por tanto, se establecerán Normas Urbanísticas Especiales, para el terreno en cuestión, permitiendo el diseño y construcción de viviendas de interés público, bajo los Programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, aprovechando así el potencial urbano del predio, favoreciendo la materialización de este tipo de viviendas, lo que contribuye a superar el déficit habitacional existente en la región de Los Lagos
- 11) Que, relativo a lo anterior, y buscando aprovechar el potencial urbano del predio, favoreciendo la materialización de viviendas de interés público bajo los programas del Ministerio de Vivienda, lo que contribuye a superar el déficit habitacional existente en la región de Los Lagos. a través de la HNT se propondrá la definición de las siguientes normas urbanísticas especiales:

CUADRO DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Usos de Suelo	Uso Residencial, con destino Vivienda.
Densidad Bruta	500 hab/Há
Altura Máxima	5 pisos, 17,5m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coeficiente de Constructibilidad	2,0
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Adosamiento: distancia desde línea oficial	10,0 m
Distanciamiento	Según Art. 2.6.3. OGUC.
Antejardín	No se exige
Rasantes	Según Art. 2.6.3. OGUC.

12) Que, las Normas Urbanísticas Especiales, establecidas en la presente HNT, solo podrán aplicarse para la construcción del proyecto habitacional "**Vicente Pérez Rosales**", a desarrollar en dicho predio, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del PRC vigente de Llanquihue.

13) Que, la HNT del proyecto "**Vicente Pérez Rosales**", según lo estipulado en el artículo 7, PÁRRAFO 2º, CAPÍTULO I del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450, **no deberá someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)**, por cuanto la cabida proyectada considera menos de **160 viviendas**, por lo que:

R E S O L U C I Ó N:

1. **INÍCIASE** el proceso de **HABILITACIÓN NORMATIVA DEL TERRENO UBICADO EN AVENIDA VICENTE PÉREZ ROSALES N°610**, comuna de Llanquihue, conforme a lo establecido en el PÁRRAFO 2º, CAPÍTULO I, del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

2. Notifíquese lo resuelto, a la Municipalidad de Llanquihue a su correo electrónico, sirviendo la presente Resolución Exenta, como suficiente y atento oficio remitior.

FABIAN IGNACIO NAIL ALVAREZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO LOS LAGOS

MGG

DISTRIBUCIÓN:

- MUNICIPALIDAD DE LLANQUIHUE - PARTES@LLANQUIHUE.CL
- SERVIU REGIÓN DE LOS LAGOS - OFPA
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA - SMO
- DEPARTAMENTO DE PLANES Y PROGRAMAS - DAB
- LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N21.450 ART.13 PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN

Ley de Transparencia Art 7.G